

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-651

19.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Eldre bolig – råteskadet bjelkelag – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1947 ble solgt for kr 3 137 620 ved kjøpekontrakt datert 19.9.23. Ved salget var det opplyst at eiendommen hadde blitt pusset opp og renoverert den siste tiden, som skulle gi et godt utgangspunkt for videreutvikling av eiendommen. Det var presisert at det måtte påregnes videre utbedringer. I takstrappen var etasjeskiller og takteking vurdert til TG 2. Det var opplyst at kaldloftet på eiendommen ikke hadde blitt inspisert, på bakgrunn av manglende gangbart gulv. I egenerklæringen fremgikk det at selger hadde oppgradert taket i 2023. Etter overtakelsen igangsatte kjøper oppussingsarbeider på bl.a. loftet, og det ble avdekket råte i bjelkelaget. Som følge av råten bulte taket nedover i underliggende etasje. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, at både selger og takstmann ga mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget, og har særlig påpekt at det viste seg å være gangbart gulv på loftet. Videre ble det anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at utskiftning av taket var på bakgrunn av lekkasjer. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til risikobildet som kunne utledes fra den samlede salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 52 925, samt krav om erstatning for takstutgifter og erstatning for treg saksbehandling hos foretaket.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader på bærebjelker, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1947.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen er mye pusset opp og renoverert siste tiden, med bl. annet nytt yttertak, byttet mange vinduer, malt opp mye innvendig etc.

Må sies å være et veldig bra utgangspunkt for deg som vil bo og utvikle eiendommen videre! Pusset opp pent og i tråd med husets alder og stil. Normal standard, skikkelig og solid! Det må påregnes noe videre utbedringer, men eiendommen fremstår hyggelig og med sjel!

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Øvrige rom

(...)

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

(...)

Etasjeskiller - 1.Etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

Etasjeskiller – loftsetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Soverom.

TG 2

Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter på soverom, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over 2 meter er målt til 15 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

(...)

Loft – uinnredet/råloft

Uinnredet kaldtloft og kneloft Adkomst via dør og luke. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

TG IU

Kaldtloftet har lav takhøyde og mangler gangbart gulv. Deler av kaldtloftet ble derfor ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet (ytterligere undersøkelser anbefales). Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet) uten at det er avdekket avvik.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2014/2023. Undertak fra 2023, av sutaksplater og fra byggeår av rupanel. Pipe helkledd i metall med pipetopp. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

TG 2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Selv om yttertaket ble skiftet i 2014 og 2023, er undertaket med tilhørende komponenter fra boligens opprinnelige byggeår på inngangssiden. Selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader er TG2 valgt for å belyse at enkelte bygningsdeler har en alder/tilstand som kan gi behov for tiltak.

Selger oppga i egenerklæringen å ha kjøpt boligen i 2014, og bodd i boligen i 1 år. Det fremgikk også av egenerklæringen at eiendommen var solgt ved fullmakt. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Svar: Ja

Kommentar: Utv. panel , slitt nedre del , + noen bord antydning til råte.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats:

Firmanavn: [Selgers navn]

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt tak , nå i 2023 , side mot byen . Tak garasje , malt 2023 .

Boligen ble solgt for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.9.23, og overtatt av kjøper den 1.10.23.

Etter overtakelsen igangsatte kjøper arbeid med å etterisolere eiendommen. Etter å ha fjernet sagspon og isolasjon på grovloftet, ble det avdekket råte på bjelker.

Kjøper har fremlagt skaderapport fra takstmann E:

Avvik:

Det er i følge tilstandsrapporten (...) satt at TGUI ikke har undersøkt loft. Men det står at deler av loftet er besiktiget i beskrivelsen. På side 10 under «øvrige rom» overflater og himling, er det gitt TG 1. Det er under befaring den 17.06.2024 godt synlige tegn på feil, dette i taket på stue under loft. Råte er oppdaget, taket henger litt ned noen steder og man ser tydelig mindre ujevnheter. Det er også synlig oppsprekking i skjøter på en del plater. Det er under visuell befaring godt synlig.

Det er synlige råteskader på bærekonstruksjonen til stuetaket på loftet. Det er etter avdekking av isolasjon, fremkommet godt synlige råteskader på både på bærebjelker og rupanel under bærebjelker.

Årsak:

Årsaken skyldes sannsynligvis en lekkasje i taket på huset, som har gått over flere år, før de fikk ny takteking i 2014-2023 - kilde tilstandsrapport.

(...)

Omfang:

Omfanget berører deler av taket i stuen, skadeområdet er på 10,5 kvadrat. Det er behov lokal utbedring av skadestedet. 5 bærebjelker må byttes ut, det må isoleres og ny rupanel må på plass. Alle takplater i stuen må byttes grunnet utbedring.

[Bilde] Her ser man taket henger ned

[Bilde] Bildet viser stikkprøve med kniv, som indikerer råten i bjelke. Man ser råten i rupanel mot stuetaket.

I rapporten ble det fastslått at forholdet kunne utbedres lokalt til en kostnad på kr 52 925.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Det stemmer at jeg har hatt kontakt med kjøper, (...). Han hadde tatt bort gammel sagflis og leire i ett bjelke lag, fra loftsiden. Var og så på det og det viste seg en gammel råte skade. Det er fra før min tid, og jeg kjøpte huset i 2014.

Det var råte på ett felt i 2 bjelker, og tapanel bord, spikret fra undersiden, fra stue var råttent. Under der var det takplater som hadde en liten bul ned, men ikke mye. Når det er gått oppå der har den blitt større.

Jeg har ikke hatt noen lekkasje i min tid, så må være noe som er tettet, og fukt som er kommet ned har blitt værende og etterhvert har tørket ut, men skapt råte. Råte har som sagt ligget under flis og leire og ikke vært mulig å se eller vite om, da det ikke har vært synlig hverken fra undersiden eller oversiden.

Er veldig beklagelig for kjøper er en veldig redelig gutt som kom på dette da han skulle isolere med glava, og derfor måtte bort den gamle leiren fra huset ble bygget i 1947.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det var gitt manglende/uriktige opplysninger både av selger og selgers takstmann. Selger hadde tidligere byttet tak grunnet utettheter, noe som tilsa at en grundigere inspeksjon av loftet burde blitt gjennomført. Videre ble det anført at takstmann ikke besiktiget loftet, og kjøper viste til at det var gangbart gulv på loftet, slik at rommet kunne undersøkes. Kjøper har uansett anført at forholdet var upåregnelig, og viste til at risikoen ikke ble tilstrekkelig markert gjennom salgsdokumentasjon, slik at råteskadene utgjorde et avvik fra det som med rimelighet kunne forventes av eiendommen.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt før salget. Foretaket anførte at det ikke forelå et upåregnelig avvik, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke mangelsgrunnlag etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forhold ut over hva som ble opplyst ved salget. Det ble videre konkludert med at

forholdet var innenfor det kjøper med rimelighet måtte forvente av eiendommen, i lys av boligens alder og det øvrige risikobildet, og det ble bl.a. vist til FinKN 2025-310.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over råteskader i bjelkelaget mellom loft og stue i en bolig oppført i 1947, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

Som det fremgår av bestemmelsens ordlyd, er eiendommens alder en sentral premissgiver for hva kjøper med rimelighet kunne forvente av eiendommen. Boligen i vår sak ble oppført i 1947, og var derfor omtrent 76 år ved overtakelse i 2023. Alderen innebærer at kjøper i større grad måtte akseptere avvik og utbedringsbehov ved kjøpet, og vi bemerker at dette også – til en viss grad – gjelder forhold som ikke var direkte opplyst om gjennom salgsdokumentasjon. Se i den forbindelse FinKN 2021-647, der betydningen av eiendommens alder ble oppsummert slik av nemnda:

(...) feil ved eiendommen er mer påregnelig jo eldre den blir

At eiendommen hadde utbedringsbehov som følge av sin alder var også belyst gjennom salgsprospektet. Sentralt i prospektet ble det opplyst om at eiendommen nylig hadde gjennomgått visse oppgraderinger, likevel slik at disse ga et godt "utgangspunkt" for den som ville "utvikle eiendommen videre". På samme plass i prospektet ble det presisert at potensielle kjøpere måtte påregne videre utbedringer. I tillegg til eiendommens alder, ble det altså gitt direkte opplysninger gjennom markedsføringen at eiendommen hadde utbedringsbehov.

Videre var det også gitt konkrete risikoopplysninger om relevante bygningsdeler gjennom eiendommens takstrappport. Vi viser særlig til at tekking (undertak, lekter og yttertekking) var vurdert til TG 2. Etter tilstandsrapportens egen skala skal TG 2 indikere «vesentlige avvik», som kan kreve tiltak. Det var riktignok opplyst i tilstandsrapporten og i prospekt at taket var oppgradert i senere tid, og yttertak var derfor vurdert til TG 1. Forholdene under taket ble imidlertid vurdert til TG 2, og takstmann poengterte at konstruksjoner under taket var fra opprinnelig byggeår.

Etter sekretariatets syn må dette anses som en forholdsvis klar markering av risiko tilknyttet konstruksjonene i umiddelbar nærhet til taket. Det var kommunisert i klartekst at oppgraderinger rundt takkonstruksjonen begrenset seg til utenfor, slik at bygningsdeler på innsiden var fra byggeår. Dette samsvarer for øvrig godt med de opplysningene som fulgte av salgsprospektet, der oppgraderinger var omtalt som forholdsvis begrensede, herunder som tilrettelegging av et godt utgangspunkt for videre arbeid med eiendommen.

Etter vårt syn ligger de aktuelle bærebjelkene i såpass nær tilknytning til takkonstruksjonen i loftet, at takstmannens vurdering har relevans for hva kjøper med rimelighet kunne forvente av disse. Sentralt er at kjøper ikke med rimelighet kunne forvente at bjelkene ikke var fra noe annet enn byggeår, slik at disse inngår i den delen av eiendommen som kjøper måtte påregne arbeid med. Vi baserer denne slutningen på eiendommens alder, samt opplysninger gitt både i salgsprospekt og tilstandsrapport. Dette taler følgelig med styrke for at forholdet ikke utgjør et forventningsavvik, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse, som også er dekkende for nemndas syn. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda bemerker i denne forbindelse at råteskadene ikke kan sees å utgjøre noen umiddelbar sikkerhetsrisiko, og utbedringsbehovet som er avdekket fremstår som påregnelig ut fra opplysningene som var gitt ved salget.

Nemnda kan heller ikke se at det ut fra sakens dokumenter er holdepunkter for at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda tiltrer.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).